



2020EE0021876



Bogotá, D.C.,

Señores

**ALFREDO AMAYAH CIA SAS**

Atn. Alfredo Amaya Herrera

Gerente General

[nacevedo@amayacia.com](mailto:nacevedo@amayacia.com)

Asunto: Consulta- Subsidio de vivienda cajas de compensación familiar.  
Radicado 2020ER0023090 del 05 de marzo de 2020.  
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 11/03/2020.

Cordial Saludo:

En atención a la consulta del asunto es preciso señalar que de acuerdo con el Decreto 3571 del 27 de septiembre de 2011<sup>1</sup>, artículo 7<sup>2</sup> esta Oficina Asesora Jurídica tiene la función de emitir conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En ese sentido, la petición se atiende en la modalidad de consulta, para lo cual cuenta con el término de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 14<sup>3</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015, en los siguientes términos:

## CONSULTA

*"(...) 1. En caso de que se permita la extensión y otorgamiento de la escritura pública para un apartamento en Cerro de la Canterana, ¿se podrían desembolsar los subsidios de vivienda familiar correspondientes?*

*2. En caso de que los jueces o la administración ordenen el inicio del trámite para la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones, ¿se podrían desembolsar los recursos de los subsidios de vivienda familiar? Toda vez que, por las particularidades del caso, se está en presencia de una obra nueva, respecto de la cual se declaró la nulidad de la licencia". (Sic)*

## CONSIDERACIONES

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la Ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado

<sup>1</sup> "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio."

<sup>2</sup> "Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)".

<sup>3</sup> "Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción." (...)



del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico<sup>4</sup>.

Teniendo en cuenta el tema de consulta, es pertinente resaltar que, el artículo 51 de la Constitución Política contempló como un derecho la vivienda digna, estableciendo que el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Para desarrollar la política social de vivienda de las clases menos favorecidas, el Estado creó el sistema de vivienda de interés social y diseñó los subsidios como uno de los mecanismos idóneos para su realización efectiva, estableció diversos actores, requisitos y condiciones especiales dirigidas a posibilitar la adquisición de una vivienda digna por grupos poblacionales especiales.

Entonces, para garantizar el derecho a una vivienda digna de las personas menos favorecidas y en desarrollo de la disposición constitucional citada, fue expedida la Ley 388 de 1997<sup>5</sup>, la cual dispuso en el artículo 91 que:

*"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.*

*En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos."*

*Parágrafo 1º. Las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en ejercicio de la potestad reglamentaria del presente artículo que hagan referencia a ciudades con mas de quinientos mil (500.000) habitantes, serán aplicables a los municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad, que evidencie impactos directos en la demanda de suelos e inmuebles urbanos, derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales, lo mismo que a los demás municipios que integren el área metropolitana, cuando fuere del caso.*

*Parágrafo 2º. El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación".*

<sup>4</sup> Artículo 1º del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio".

<sup>5</sup> "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones".



Ahora bien, resulta necesario determinar la naturaleza jurídica de la licencia urbanística y para ello, el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015<sup>6</sup> la define como *“el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios”*.

Esta licencia se requiere de manera previa a la ejecución de obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales.

Así mismo el otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Dentro de esta categoría se encuentra la licencia de construcción, la cual, según el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto ibídem es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

Frente a la consulta elevada, sea lo primero aclarar que para el desembolso de los subsidios de vivienda familiar es preciso tener en cuenta el concepto de *elegibilidad*, desarrollado por el Decreto 1533 de 2019<sup>7</sup> y compilado en el Decreto 1077 de 2015. Definida como la manifestación formal mediante la cual, y según la documentación aportada por el oferente, la entidad evaluadora emite concepto favorable de viabilidad a las modalidades de aplicación del subsidio familiar de vivienda cuyo desarrollo no requiera la expedición de licencias.

Esta se emitirá previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo-resistencia. Para las modalidades que impliquen desarrollos que requieran licencias, la elegibilidad se entenderá dada por la expedición de

<sup>6</sup> *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*.

<sup>7</sup> *“Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones”*.



las mismas y la radicación de los permisos de ventas para unidades nuevas, tal como ocurriría para el caso de la construcción de una obra nueva.

Por otro lado, se resalta que las entidades otorgantes tendrán la facultad de revisar en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada por el postulante. Así, si antes de la asignación o de la transferencia de la propiedad de la vivienda al hogar, se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los datos suministrados en el formulario de solicitud del subsidio y/o en los documentos que lo acompañan, o en las condiciones o requisitos de la postulación, y/o asignación, se eliminarán las postulaciones presentadas y/o las asignaciones efectuadas.

En ese sentido, para el desembolso de los subsidios de vivienda es indiferente el otorgamiento de la escritura pública del bien inmueble, pues como se indicó previamente la elegibilidad es lo que les determina a las entidades otorgantes si es procedente realizar el giro del subsidio.

Finalmente, si los jueces o la administración ordenan el inicio del trámite para la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones, tampoco podría realizarse el desembolso, pues para que el acto de reconocimiento haga las veces de licencia de construcción es necesario que esté en firme, en los términos del artículo 87<sup>8</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En los anteriores términos se da respuesta a su petición radicada bajo el número 2020ER0024213 aclarando que los alcances del presente concepto son los establecidos en el artículo 28<sup>9</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente,

**LEONIDAS LARA ANAYA**  
**Jefe Oficina Asesora Jurídica**

Elaboró: Valentina Díaz Mojica-OAJ  
Revisó: Mike Castro Roa-OAJ  
Fecha: 18/03/2020

---

8 ARTÍCULO 87. FIRMEZA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Los actos administrativos quedarán en firme: 1. Cuando contra ellos no proceda ningún recurso, desde el día siguiente al de su notificación, comunicación o publicación según el caso. 2. Desde el día siguiente a la publicación, comunicación o notificación de la decisión sobre los recursos interpuestos. 3. Desde el día siguiente al del vencimiento del término para interponer los recursos, si estos no fueron interpuestos, o se hubiere renunciado expresamente a ellos. 4. Desde el día siguiente al de la notificación de la aceptación del desistimiento de los recursos. 5. Desde el día siguiente al de la protocolización a que alude el artículo 85 para el silencio administrativo positivo.

9 "Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuesta a peticiones realizadas en ejercicio del derecho fundamental a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución".



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda